



Markt Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach

Bauamt

Sachbearbeiter: Frau Ehrl

E-Mail: bauamt@LRA-deg.bayern.de
Fax: +49 991 3100 41 337

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	☎ (0991) 31 00-0 oder Durchwahl	Zimmer-Nr.	Deggendorf,
	16.11.2023	124-2023-BL	3100-340	312	19.12.2023

Vollzug der Baugesetze;
Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplanes Kapellenpoint BA 3, Markt Schöllnach; Frühzeitige Behördenbeteiligung
Grundstück: Fl.Nr.: 518 und weitere in der Gemarkung Schöllnach, Schöllnach
Gemeindeteil: Schöllnach
Antragseingang: 20.11.2023
Antragssteller: Markt Schöllnach - Marktplatz 12 - 94508 Schöllnach

Anlagen: Verfahrensunterlagen i. R.
Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 20.11.2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zu o. g. Bauleitplanung, in der Entwurfsfassung vom 09.11.2023, wird wie folgt Stellung genommen:

1. Städtebauliche Belange:

Aus städtebaulicher und ortsplannerischer Sicht besteht zur Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich Einverständnis, jedoch werden nachfolgende Anregungen vorgebracht.

Der nördliche noch unbebaute Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine informelle Planung dieser Fläche mit geplanter Straßenführung liegt der Begründung bei. Diese wurde bereits zum Bauabschnitt 1 aufgestellt, daher fehlen in dieser informellen Planung sowohl die Ausgleichsfläche im Norden als auch der Bereich der Planungsumgriff des BA 3.

Sollte das Baugebiet im Norden, entsprechend der informellen Planung, zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, kann die festgesetzte Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Insellösung sich nicht entwickeln. Außerdem werden die geplanten Grundstückszuschneitte durch die Ausgleichsfläche erheblich verkleinert.

Hausanschrift:
Herrenstraße 18
94469 Deggendorf

Elektronische Adressen:
E-Mail: poststelle@lra-deg.bayern.de
De-Mail: poststelle@landkreis-deggendorf.de-mail.de
Homepage: <http://www.landkreis-deggendorf.de>

FAX: +49 991 3100 41 250
+49 991 3100 8900

Bankverbindungen:
Sparkasse Deggendorf
IBAN: DE57 7415 0000 0380 0007 60
Swift-BIC: BYLADEM1DEG

Raiffeisenbank eG Deggendorf-Plattling-Sonnenwald
IBAN: DE64 7416 0025 0000 0971 10,
Swift-BIC: GENODEF1DEG

Besuchszeiten:
Montag 07.30 – 12.30 Uhr
Dienstag 07.30 – 12.30 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Mittwoch 07.30 – 12.30 Uhr
Donnerstag 07.30 – 17.00 Uhr
Freitag 07.30 – 12.00 Uhr
Zulassung Deggendorf zusätzlich:
Montag 13.30 - 16:00 Uhr

Wandhöhen und Abstandsflächen

Es sollen nach den Festsetzungen unter 3.2 die Abstandsflächenvorschriften nach BayBO gelten. Nach den Festsetzungen dürfen Nebengebäude eine max. zulässige traufseitige Wandhöhe von 3,50 m über das natürliche Gelände als festgesetzter Höhenbezugspunkt haben. Nebengebäude sind nach den Baugrenzen der Parzelle 1 auch grenznah möglich. Nach Art. 6 Abs. 7 BayBO müssen diese jedoch weiterhin bauordnungsrechtlich die max. Wandhöhe von 3 m einhalten.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hebeln die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht aus.

Grundsätzlich muss zwischen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen unterschieden werden. Werden die Abstandsflächenvorschriften nach BayBO im Bebauungsplan angeordnet, sind diese auch anzuwenden. Sollen speziell wegen der Topografie für Garagen von den Abstandsflächenvorschriften abweichende „mittlere“ Wandhöhen gelten, sind diese klar und eindeutig festzusetzen.

Beispielsweise: Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf für in Grenznähe privilegierte Garagen und Nebengebäude die mittlere Wandhöhe anstatt: 3,0 m die mittlere Wandhöhe maximal 3,5 m betragen.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der "künftigen Bauflächen" im Norden gemäß der informellen Planung sollte im Eigentum der Gemeinde bleiben und nicht als Privatstraße umgesetzt werden.

Gebäude/Garage und Nebengebäude/ Anbauten

Unklar ist die textliche Festsetzung unter 5.2 Dachneigung, dass bei 2 Vollgeschossen eine Dachneigung von max. 23 ° möglich ist.

Seit der BayBO Novelle 2008 ist der Begriff des Vollgeschosses nicht mehr geregelt/ definiert. Sollte die Festsetzung beibehalten werden, müsste diese Festsetzung einen Verweis auf den entsprechenden Artikel und die Fassung der gültigen Bauordnung enthalten - zwei Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung. Zur besseren Lesbarkeit sollte die damals gültige Definition für Vollgeschosse in den textlichen Festsetzungen enthalten sein.

Besser wäre es, auf diese "alte und gewohnheitsmäßige" Beschreibung der Vollgeschosse zu verzichten und alternative Festsetzungen, z. B. zu einer Mindesthöhe der baulichen Anlagen zu treffen, um Höhenbegrenzungen festzulegen.

Die Dachneigungen sind von 18° bis 30° bei Sattel- und Walmdächern, und 7° bis 12° bei Pultdächern festgesetzt. Als Dacheindeckungen sind sowohl kleinteilige in gedeckten und matten Rot- und Grautönen, sowie nicht blendende Blechbahndeckungen bei Nebenanlagen zulässig.

Flachdachpfannen sind meistens für eine Regeldachneigung ab 22° ausgelegt. Unter 22° Dachneigung wird eher aus technischen Gründen ein Blechdach zur Ausführung kommen. Blechbahndeckung sind aber nach den textlichen Festsetzungen nur auf den Nebenanlagen zulässig, daher ist die Ausführung (Materialwahl) der Pultdächer unklar. Außerdem steht die Festsetzung zu Dachdeckung im Widerspruch zu 8.3 Niederschlagswasserbeseitigung, wonach Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink vermieden werden sollen.

Nachdem Pultdächer zulässig sein sollen, wird die Festsetzung einer max. zulässigen Höhe für den Pultdachfirst für erforderlich gehalten.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen sind nach 5.5 unzulässig, bei einer maximalen Pultdachneigung von 7° bis 12° wird dies jedoch Konflikte auslösen.

Sichtdreiecke

Erforderliche Sichtdreiecke sind bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten von sichtbehindernde Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

Zur Klarstellung wäre noch anzugeben, in welcher Einmündungstiefe die Sicht freizuhalten ist.

Geländemodellierungen

Geländeauffüllungen-/ abgrabungen sind innerhalb der Baugrenzen bis 1,0 m zulässig. An der Parzellengrenze zur Landschaft ist das Gelände an das natürliche Niveau anzugleichen.

Jedoch wurde in der Begründung unter 3.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes darauf verwiesen, dass bei der Parzelle 3 der Eingriff in die bestehende Böschung zu Einschnitten mit mehr als 1 m kommen könnte. Die Gestaltung dieses Bereichs sollte noch klarer definiert werden.

Zu Stützmauern wurden keine Festsetzungen getroffen, sind aber aufgrund der vorhandenen Geländegefälle empfehlenswert.

Entweder sollten Stützmauern komplett ausgeschlossen werden oder nur im unmittelbaren Gebäudeumgriff/ Baugrenzen und im Bereich von Garagenzufahrten zulässig sein.

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Auf der Fl.Nr. 518, Gemarkung Schöllnach, ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Praxis für Logopädie geplant. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für dieses Vorhaben zu schaffen, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es werden zusätzlich zwei weitere Bauparzellen auf Fl.Nr. 517/12 und Fl.Nr. 517 (Tlf.) geschaffen.

Für die Bauparzelle 1 erfolgt keine Abhandlung der Eingriffsregelung, da es sich hier um eine Baulücke handeln soll. Von Seiten des Naturschutzes besteht mit diesem Vorgehen kein Einverständnis. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert die Abhandlung der Eingriffsregelung.

In den Unterlagen wird nicht auf vorhandene Gehölze eingegangen. Es ist unklar, ob diese erhalten bleiben sollen oder nicht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Gehölze zwingend zu erhalten und darzustellen.

Im Grünordnungsplan sollen nach § 9 Abs. 4 BNatSchG die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Vermeidung, Minimierung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dargestellt werden. Im konkreten Fall wäre dies der Erhalt und die Optimierung des Gehölzbestandes zwischen Fl.Nr. 517 und Fl.Nr. 518 durch einen ausreichend breiten Pufferstreifen.

Nach jetziger Planung beträgt der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze auf Parzelle 3 lediglich 3 m. Dies ist nicht ausreichend, um den Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, bzw. damit sich der südliche Gehölzabschnitt wieder vollständig entwickeln kann.

Planungen für eine notwendige Eingrünung fehlen bislang. Für die Eingrünung sind aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere freiwachsende Hecken aus standortheimischen Arten wünschenswert.

Fazit

Insgesamt bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung. Naturschutzfachliche Belange wurden bislang nicht ausreichend berücksichtigt.

3. Belange des Immissionsschutzes:

Die vorgelegten Unterlagen entsprechen nicht den Vollzugshinweisen des StMI zur Bauleitplanung und sind daher für eine abschließende Beurteilung ungeeignet.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nur argumentativ behandelt – prüfbare Nachweise wurden nicht vorgelegt.

Die Erfassung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen (Staatsstraße St 2322) ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Notwendige Anforderungen zum Verkehrslärm sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Mit einer Verlagerung erforderlicher Maßnahmen in nachfolgende Verfahren besteht kein Einverständnis. Die üblichen Planungsstandards werden nicht erfüllt.

Hinweis: Die angeführte pauschale Pflicht zur Duldung von Immissionen ist rechtlich nicht möglich.

4. Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle:

Ziel der Planungen ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Vorhaben auf den o.g. Flurstücken (2 neue Bauparzellen). Der Bebauungsplan wird gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Südlich und westlich grenzen an den Geltungsbereich vorhandene Siedlungsflächen an.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Ausgleichsmaßnahme M1 mit Pflanzung einer Obstbaumreihe befindet sich im 60-Meter-Bereich eines Grabens, der offenbar früher einen Zufluss zur Kleinen Ohe darstellte. Bei dem Graben handelt es sich jedoch nicht um ein Gewässer III. Ordnung.

Der Baugrund ist insofern wasserempfindlich, als dass Staunässe möglich ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.

Der einschlägige Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist im Vorentwurf enthalten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung über Zisternen mit Ableitung des Überwassers in den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal berührt keinen wasserwirtschaftlichen Tatbestand.

5. Belange der Kreisarchäologie:

Es bestehen keine Einwände seitens der Kreisarchäologie.

6. Belange des Brandschutzes:

Bezüglich der Belange des Brandschutzes wird auf die beiliegende Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 20.11.2023 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Bischoff
Regierungsdirektorin



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Markt Schöllnach
VG Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-DEG-149-
44104/2023

Bearbeitung +49 (991) 2504-120
Moritz Wulff

Datum
20.12.2023

**Bebauungspläne Schöllnach;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Kapellenpoint BA 3";
hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB;**

Anlage(n): 1 Faltblatt des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und
Katastrophenhilfe mit Empfehlungen bei Sturzfluten

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenpoint BA 3“ nehmen wir aus
wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung in Schöllnach ist durch den Anschluss an das Netz der Was-
serversorgung Bayerischer Wald gesichert. Wasserschutzgebiete sind durch das
Vorhaben nicht betroffen.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Abwasser kann zur Kläranlage Schöllnach abgeleitet wer-
den. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig



Niederschlagswasserentsorgung

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser, sofern es nicht zur Gartenbewässerung gesammelt und genutzt wird, dem Regenwasserkanal der Gemeinde zuzuführen. Das Regenwasser wird zum vorhandenen Regenrückhaltebecken des Bauabschnitts BA 1 abgeleitet. Dort wird es gesammelt, gefiltert und zur Versickerung gebracht. Das RRB ist nach Auskunft der Gemeinde ausreichend dimensioniert.

Mit diesem Vorgehen besteht Einverständnis.

Hinweis: Die Entwässerung der neuen Zufahrtsstraße sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

Allgemein gilt:

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist auch die Ableitung in Gewässer möglich.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Auf Grund der Größe der befestigten Flächen ist davon auszugehen, dass die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung überschritten werden und daher für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Bei der Einleitungsmenge und Behandlung des Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Merkblattes „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (DWA-M 153) bzw. der Arbeitsblätter „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ (DWA- A102) zu beachten. Für das Rückhaltevolumen gilt Arbeitsblatt DWA-A 117. Bei Versickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die folgenden Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist nur bei hinreichender Begründung und nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis erlaubt. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Sickerflächen vorgesehen werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Lage an Oberflächengewässern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Einflussbereiches eines natürlichen Oberflächengewässers.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Wassergefährdende Stoffe

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nicht Teil dieser Stellungnahme.

Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Moritz Wulff

Bauoberrat